

**REGULAMIN ROZLICZANIA
CIEPŁA DLA CELÓW
CENTRALNEGO OGRZEWANIA
I PODGRZANIA CIEPŁEJ WODY
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W DĘBICY
UL. KOLEJOWA 29**

REGULAMIN

rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Dębicy

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale przeznaczonego na cele grzewcze i podgrzanie wody w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową która pośredniczy w dostawie ciepła pomiędzy Dostawcą, a Odbiorcami – użytkownikami lokali.

Regulamin uwzględnia postanowienia zawarte w następujących przepisach prawnych i Normach:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne (Dz.U. z 2021r. poz. 716 z późn. zm.),
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021 (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),
3. Ustawa z dnia 16 września 1982r.- Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2021r. poz. 648 z późn.zm.),
4. ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r. poz. 1208),
5. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., nr 74, poz.836 z późn. zm.),
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r. poz. 1065, z późn. zm.),
8. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172),
9. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068),
10. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 z późn. zm.),
11. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej oraz obowiązujące regulaminy w tym zakresie,
13. Norma PN-EN 834- sierpień 2013 - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,
14. Inne akty i dokumenty, które mają wpływ na zapisy regulaminu u danego Zarządcy.

Rozdział I OKREŚLENIE NAZEWNICTWA

1. **Użytkownik lokalu** – osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.
2. **Okres rozliczeniowy** – należy rozumieć 12 miesięczny przedział czasu, który rozpoczyna 1 stycznia a kończy się 31 grudnia w danym roku.
3. **Rozliczenie indywidualne** – stanowi podział kosztów dostawy ciepła do budynku pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
4. **Podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklaracje zgodności z Polską Normą PN-EN 834, służą do podziału kosztów, są wprowadzone do stosowania na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności.
5. **Współczynnik wyrównawczy [LAF]** zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony metoda obliczeniową. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku niezależnych od zachowań użytkowników lokali.
6. **Współczynnik [UF]** – jest to współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika i zależy od jego indywidualnej wydajności cieplnej. Wartość UF zależy od rozmiarów grzejnika, rodzaju grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), powierzchni grzewczej (wielkość, rodzaj), od metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika – jest wielkością fizyczną. Sposób wyznaczenia współczynnika UF określa norma PN-EN 834.
7. **Jednostka zużycia** – to wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona

- przez współczynnik UF.
8. **Obliczeniowa jednostka zużycia** - wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF i LAF.
 9. **Współczynnik czułości bazowej podzielnika kosztów ogrzewania** - to stosunek wskazanej wartości zużycia do ilości ciepła dostarczonej do grzejnika członowego przy logarytmicznej nadwyżce temperatury równej 35K, przy parametrach instalacji 90/70/20. Współczynnik pozwala przeliczyć wartość energii końcowej na jednostki zużycia z podzielnika.
 10. **Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu projektowego obciążenia cieplnego pomieszczeń i budynku zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.
 11. **Minimalna temperatura w pomieszczeniach** - w celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem [7] temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16°C.
 12. **Wodomierz ciepłej wody** – urządzenie służące do pomiaru ilości podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach.
 13. **Koszty zakupu energii cieplnej** - suma opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.
 14. **Koszt ogrzewania** - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania.
 15. **Koszt podgrzania wody wodociągowej** – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody wodociągowej.
 16. **Węzeł ciepłowniczy** jest zespołem urządzeń, zaopatrującym w ciepło instalację wewnątrz budynku.
 17. **Układ pomiarowo – rozliczeniowy** – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła ciepłowniczego w danym budynku odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań którego, odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone do budynku ciepło.
 18. **Zarządca** – osoba fizyczna lub podmiot gospodarczy zajmujący się zarządzaniem nieruchomości.

A CENTRALNE OGRZEWANIE

Rozdział II ZASADY OGÓLNE – PODZIELNIKI KOSZTÓW

1. Montaż podzielników, ich odczyt i rozliczenie wykonywane jest przez firmę rozliczeniową.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdego budynku.
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, które trwają od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku.
4. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie do 30 maja każdego roku za rok poprzedni
5. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie papierowej.
6. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na grzejnikach zainstalowanych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu.
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów,
 - zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,
 - ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - niezwłocznego powiadomienia Zarządcy o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym szczególności podzielników kosztów ogrzewania i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
 - poinformowanie Zarządcy i uzyskanie zgody na wymianę grzejnika.
8. Odczyty są dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplnej.

9. Na potrzeby wykonania usługi rozliczeniowej wartość zużycia dla urządzenia nieodczytanego, zostanie ustalona zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w rozdziale VI, niniejszego Regulaminu rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody.
10. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania podzielnika kosztów użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Zarządcę osobom prawa do niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania podzielnika kosztów z uwagi na to, że awaria podzielnika kosztów skutkuje nienaliczaniem kosztów zużycia ciepła dla danej jednostki użytkowej lub naliczeniem kosztów o mniejszej wartości, co jest równoznaczne z powstaniem szkody dla pozostałych użytkowników lokali.
11. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie urządzenia uniemożliwiającego odczyt drogą radiową), odczyt manualny podlega wówczas dodatkowej opłacie, zgodnej z „cennikiem usług” firmy rozliczeniowej.
12. W przypadku nieobecności głównego lokatora uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
13. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzane są na pisemny wniosek użytkownika lokalu.
14. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następca.
15. W trakcie trwania sezonu grzewczego, Zarządca może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciem energii cieplnej. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

Rozdział III. **KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ**

1. Do kosztów zakupu energii cieplnej zaliczane są wyłącznie **koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła**
2. Koszty zakupu energii cieplnej obejmują sumę:
 - 2.1 opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej (opłata stała)
 - za zamówioną moc cieplną pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW
 - za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW
 - opłatę za nośnik ciepła (za napełnianie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych)
 - opłaty za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy
 - opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna)
 - za zużyty energię cieplną według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobieraną w okresach grzewczych w zł/GJ
 - za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej według ilości zużytego ciepła w zł/GJ
3. Do kosztów wytworzenia ciepła **w budynkach posiadających indywidualne kotłownie** zalicza się:
 - 3.1 opłaty niezależne od zużycia energii cieplnej (opłata stała):
 - koszt czynnika grzewczego stały
 - opłata abonamentowa
 - koszty bieżącej obsługi serwisowej
 - koszty napraw i remontów kotłowni
 - koszt wody na uzupełnienie zładu
 - inne uzasadnione koszty
 - 3.2 opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna):
 - koszt czynnika grzewczego zmienny
4. Do kosztów zakupu bądź wytworzenia ciepła nie mogą być zaliczane koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach.
5. Koszty zakupu ciepła do budynku obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.
6. W przypadku gdy w danym budynku mieszkalnym występuje kilka węzłów cieplnych sumuje się koszty z tych węzłów. W przypadku, gdy w budynku występują lokale mieszkalne i użytkowe a węzeł zasilający lokale mieszkalne oddzielony jest od węzła zasilającego lokale użytkowe oddzielnie sumuje się koszty lokali mieszkalnych, a oddzielnie użytkowych.
7. Koszty zakupu ciepła rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków lub grupy budynków zasilanych z jednego węzła ciepłowniczego.

8. Koszty zakupu ciepła dla grupy budynków zasilanych z jednego węzła ciepłowniczego dzieli się na te budynki na podstawie wskazań dodatkowych układów rozliczeniowo pomiarowych zainstalowanych w tych budynkach.

Rozdział IV **ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA W BUDYNKACH WYPOSAŻONYCH W PODZIELNIKI**

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników kosztów ogrzewania, zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z:
 - umową rozliczeniową zawartą z Zarządcą nieruchomości
 - niniejszym regulaminem
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów ciepłych wg podziału:
 - 2.1 część stałą od dostawcy ciepła (koszty stałe - opłata stała) - dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali
 - 2.2 część zmienną od dostawcy ciepła (opłata zmienna) dzielona w proporcji:
 - **40 % koszty zmienne**, dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników korygujących zależnych od mocy grzejnika, a także współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku¹
 - **60 % koszty stałe wspólne**, dzielone proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali¹
3. Koszty stałe wspólne przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania: pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach itp.), koszty z pionów i gałęzek przyłączeniowych, koszty ogrzewania łazienek.
4. W rozliczeniach uwzględnia się współczynniki wyrównawcze (LAF).
5. Współczynnik wyrównawczy dla danego lokalu, wylicza się jako stosunek najmniejszej w danym budynku wartości obliczeniowego zapotrzebowania ciepła do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu, do wartości obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu dla którego współczynnik jest wyznaczany.
3. Współczynniki wyrównawcze oblicza się z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku a przy zaokrągleniu stosuje się zasady arytmetyki.
4. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.
5. Jeżeli budynek został częściowo lub w całości ocieplony i termin zakończenia robót termomodernizacyjnych wypada w trakcie sezonu grzewczego, nowe wyliczone po ociepleniu współczynniki wyrównawcze stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego.
6. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na ogrzewanie prowadzone są w budynkach w których:
 - w węźle cieplnym zainstalowane są ciepłomierze mierzące zużytą ilość energii na potrzeby ogrzewania, przy czym jeżeli w węźle dokonuje się pomiaru ciepła dla kilku budynków ustalenie ciepła zużytego w poszczególnych budynkach odbywa się na podstawie wskazań układów pomiarowo – rozliczeniowych zainstalowanych w tych budynkach.
 - na grzejnikach zainstalowane są podzielniki kosztów ogrzewania umożliwiające rozliczenie kosztów ciepła dostarczonego do lokalu.
 - zainstalowane zostały zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach
7. Koszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczeniową ponoszą użytkownicy.
8. Zgodnie z zapisami ustawy Prawo Energetyczne art. 45a, ust.12, regulamin dopuszcza możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych tj. w sposób określony w rozdziale VI niniejszego regulaminu.

Rozdział V **ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA W BUDYNKACH NIE WYPOSAŻONYCH W PODZIELNIKI**

1. Rozliczenie budynku nie wyposażonego w podzielniki ciepła dokonuje się poprzez określenie stawki kosztów ogrzewania 1 m² powierzchni ogrzewanej budynku.

2. Stawkę kosztów ogrzania 1 m² budynku ustala się dzieląc poniesione koszty wyszczególnione w rozdziale III niniejszego regulaminu przez sumę powierzchni ogrzewanej lokali w budynku.
3. W budynkach zawierających lokale mieszkalne i użytkowe bez zamontowanych podzielników ciepła koszt ogrzania lokali użytkowych naliczony liczony zgodnie z rozdziałem VIII traktuje się jednocześnie jako ostateczne rozliczenie lokali użytkowych. Łączne koszty ogrzania poszczególnych lokali mieszkalnych w takich budynkach zmniejsza się o wartość naliczenia na lokale użytkowe i dzieli się przez sumę powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych otrzymując w ten sposób stawkę za ogrzanie 1 m² lokalu mieszkalnego. Kosztem ogrzania lokalu mieszkalnego w budynku jest iloczyn powierzchni ogrzewanej lokalu i określone wyżej stawki.
4. Różnica między naliczonymi w danym okresie rozliczeniowym opłatami za lokale mieszkalne a kosztami ogrzania lokalu podlega zwrotowi poprzez zaliczenie na poczet czynszu, jeśli jest dodatnia lub podlega wpłacie w ciągu jednego miesiąca, jeśli jest ujemna. W szczególnych przypadkach Zarząd na prośbę zainteresowanego może wyrazić zgodę na wypłacenie wyliczonej kwoty nadpłaty

Rozdział VI SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:
 - 1.1 **Odmówił/nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania w lokalu** – wlicza się koszty wg maksymalnego zużycia w nieruchomości na m².
 - 1.2 **Odmówił /nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów w pojedynczym pomieszczeniu** – wlicza się koszty wg maksymalnego zużycia dla tego pomieszczenia.
 - 1.3 **Uniemożliwił:**
 - dokonania sprawdzenia podzielnika/ów kosztów i odczytu – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego,
 - uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik,
 - dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań,ustala się, że od użytkownika, dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:

Koszty stałe (opłata stała oraz koszty stałe wspólne) ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem.

Koszty zmienne zostaną wyliczone jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu, zgodnie z rozdziałem VII regulaminu.
 - 1.4 **W lokalach gdzie nastąpiła awaria podzielników lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe**, koszty ogrzewania dla tych lokali, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w nieruchomości na m².
 - 1.5 **Grzejniki gdzie nastąpiła awaria pojedynczego podzielnika lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe**, koszty ogrzewania dla tych grzejników, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w lokalu.
 - 1.6 **Koszty ogrzewania łazienek** rozliczane są w kosztach stałych (wspólnych).
 - 1.7 **Grzejniki, które zostały zdemontowane za zgodą Zarządcy** zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania.
 - 1.8 **Grzejniki zdemontowane bez zgody Zarządcy rozliczane są na podstawie** kosztów szacowanych (średnie zużycie) w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika w okresie kiedy stwierdzono demontaż, w kolejnych okresach rozliczeniowych grzejnik nie jest uwzględniany w rozliczeniach.
 - 1.9 **W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych z Zarządcą (np. zmiana grzejników)** firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników.
 - 1.10 **Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą wg** wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.
 - 1.11 W lokalach nie wyposażonych (za zgodą Zarządu) w podzielniki ciepła koszty ogrzewania zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w nieruchomości na m².

Rozdział VII WYZNACZENIE MAKSYMALNEGO I MINIMALNEGO ZUŻYCIA W LOKALU

Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) zostaje wyznaczony maksymalny i minimalny koszt zmienny zakupu ciepła, wyliczony jako wartość zużycia ciepła dla każdego lokalu zgodnie z przepisami § 8 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r.

- 1. Maksymalne zużycie w lokalach** w przeliczeniu na 1m^2 powierzchni lokali, wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do tego lokalu. W przypadku gdy wyliczone, dla **danego lokalu zużycie**, na podstawie zarejestrowanych w nim wskazań podzielników jest większe niż wyliczone dla tego lokalu **maksymalne zużycie ciepła**, lokal ten zostanie rozliczony według wyznaczonego dla niego maksymalnego zużycia.
- 2. Minimalne zużycie w lokalach** w przeliczeniu na 1m^2 powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur, nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach [7]. W przypadku gdy wyliczone, dla **danego lokalu zużycie**, na podstawie zarejestrowanych w nim wskazań podzielników jest mniejsze niż wyliczone dla tego lokalu **minimalne zużycie ciepła**, lokal ten zostanie rozliczony według wyznaczonego dla niego minimalnego zużycia.

Rozdział VIII ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

- Opłaty zaliczkowe na centralne ogrzewanie ustala Zarząd Spółdzielni w formie stawki na m^2 powierzchni użytkowej mieszkania w oparciu o analizę kosztów dostawy energii cieplnej w poprzednim okresie rozliczeniowym, po uwzględnieniu przewidywanego zużycia ciepła i obowiązujących stawek taryfowych za energię cieplną zatwierdzonych przez URE w wysokości zapewniającej terminowe pokrywanie ponoszonych kosztów. Dla lokali użytkowych, zasilanych z tego samego węzła jak lokale mieszkalne stawkę naliczanych opłat mnoży się przez współczynnik 1,5.
- Stawki tej opłaty w odniesieniu do poszczególnych budynków podlegają zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej.
- W budynkach zawierających tylko lokale użytkowe lub posiadających wydzielony węzeł do zasilania tylko lokali użytkowych określa się co miesiąc stawkę dzieląc łączne koszty poniesione w danym miesiącu na ogrzewanie tych lokali przez sumę powierzchni ogrzewanej powyższych lokali. Zaliczkowe koszty ogrzania poszczególnych lokali służące do wystawiania faktur miesięcznych określa się mnożąc ich powierzchnię przez tak ustaloną stawkę.
- W budynkach mieszkalnych, w których część powierzchni mieszkań przeznaczona jest do prowadzenia działalności gospodarczej opłata ryczałtowa od tej powierzchni ustalona jest jak od powierzchni mieszkalnej.

Rozdział IX ZAKRES INFORMACJI O KOSZTACH ZAKUPU CIEPŁA DLA BUDYNKU I LOKALU

Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania, zarządca dostarcza użytkownikowi, raz w roku rozliczenia kosztów ogrzewania wraz z poniższym zakresem informacji:

a) dla budynku:

- ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w budynku,
- powierzchnię lub kubaturę budynku,
- ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m^2 powierzchni lokali lub 1m^3 kubatury,
- koszt pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania,
- koszty stałe zakupu ciepła,
- koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
- porównanie średniego kosztu ogrzewania lokali w budynku na 1m^2 powierzchni lokali, w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej,
- informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,

11. informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
 12. informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygania sporów.
- b) dla lokalu:**
1. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
 2. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
 3. wartość maksymalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
 4. wartość minimalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
 5. wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
 6. wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
 7. saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
 8. porównanie ilości obliczeniowych jednostek zużycia do ilości obliczeniowych jednostek zużycia w nieruchomości w formie tabelarycznej
 9. porównanie kosztów centralnego ogrzewania/m² w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej

Rozdział X ZAKRES INFORMACJI O ZUŻYCIU

Raz w miesiącu zarządca umożliwi uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem:

1. ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w budynku,
2. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu;
3. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników UF i współczynników wyrównawczych.

Informacje będą udostępniane użytkownikowi w terminie 30 dni.

Rozdział XI WYNIKI ROZLICZENIA ROCZNEGO

1. Po dokonaniu rozliczenia rocznego, Zarządca prześle użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
2. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
 - a. kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów - to powstała nadpłata zostanie zarachowana w poczet przyszłych opłat czynszowych lub zalicza się na poczet zaległości za lokal.
 - b. kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia - to powstała niedopłata podlega jednorazowej wpłacie w ciągu jednego miesiąca
3. Użytkownik może wnieść do Zarządcy reklamację dotyczącą rozliczenia w terminie 14 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania. Reklamacje składane po tym terminie nie będą rozpatrywane. Zarządca udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczeniowej w terminie do 8 tygodni od daty wpłynięcia reklamacji do Zarządcy. Nie podlegają reklamacji zasady zawarte w niniejszym regulaminie. W przypadku niemożności rozpatrzenia w powyższym terminie, Zarządca zawiadomia pisemnie o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
4. Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Zarząd.
5. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.

B CIEPŁA WODA

1. Koszty ogrzania wody zasilanej z sieci MPEC obejmują koszty zakupu energii cieplnej u dostawców, które dzielą się na:
 - a) Koszty stałe, na które składają się:
 - opłata za moc zamówioną stanowiąca iloczyn wielkości zapotrzebowania ciepła dla danego budynku/ów (mocy zamówionej) i ceny 1 MW za moc zamówioną w okresie rozliczeniowym,
 - opłata za przesył, stanowiąca iloczyn wielkości zapotrzebowania ciepła dla danego budynku/ów (mocy zamówionej) i ceny 1 MW za przesył energii cieplnej w okresie rozliczeniowym dla danej grupy taryfowej odbiorców,
 - b) Koszty zmienne, na które składają się:
 - opłata za zużytą energię stanowiąca iloczyn dostarczonego ciepła w okresie rozliczeniowym wg wskazań ciepłomierza na węźle cieplnym i ceny 1 GJ wg taryfy ciepła zatwierdzonej przez Prezesa URE
 - opłata za przesył stanowiąca iloczyn dostarczonego ciepła wg wskazań ciepłomierza na węźle cieplnym i ceny 1 GJ wg taryfy ciepła zatwierdzonej przez Prezesa URE
2. Koszty podgrzania wody w budynkach Leśna 12 obejmują:
 - a) koszty remontów i napraw instalacji i kotła
 - b) koszty zakupu gazu
 - c) koszty obsługi kotła przez specjalistyczną firmę
3. Z zastrzeżeniem pkt. B.3.b, użytkownik lokalu mieszkalnego w budynku wyposażonym w instalację centralnej ciepłej wody, wnosi co miesiąc do Spółdzielni w okresie rozliczeniowym opłatę za wodę na którą składają się:
 - a) opłata zaliczkowa zmienna - wynikająca z iloczynu ilości zużytej przez użytkownika wody w danym miesiącu oraz jej ceny za 1 m³ ustalonej przez Zarząd zgodnie z pkt. B.4, z tym że na potrzeby ustalania tej ceny do kosztów poniesionych w okresie poprzednim nie dolicza się kosztów zakupu oraz przesyłu mocy zamówionej zgodnie z pkt. B. 1a – które są uwzględniane w opłacie stałej ;
 - b) opłata stała - związana z cyrkulacją wody obliczana na każdy lokal zgodnie z pkt. B.3a.
- 3.a Wysokość opłaty stałej (cyrkulacyjnej) ustala na każdy okres rozliczeniowy Zarząd w wysokości przypadającej na dany lokal kosztów dostawy energii cieplnej do budynku wynikających z poniesionych na dany budynek w poprzednim okresie rozliczeniowym średniomiesięcznych kosztów zakupu oraz przesyłu mocy zamówionej zgodnie z pkt. B. 1a) i podzielonych przez liczbę lokali mieszkalnych znajdujących się w tym budynku.
- 3.b W przypadku użytkowników lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Leśnej 12 – z uwagi na to, że nie jest zasilany w energię ciepłą przez MPEC – użytkownicy tych lokali mieszkalnych wnoszą co miesiąc do Spółdzielni w okresie od stycznia do grudnia danego roku kalendarzowego opłatę za wodę na którą składają się opłata zaliczkowa zmienna - wynikająca z iloczynu ilości zużytej przez użytkownika wody w danym miesiącu oraz jej ceny za 1 m³ ustalonej przez Zarząd zgodnie z pkt. B.4
4. Zarząd Spółdzielni dokonuje ustalenia i zmian stawki za 1 m³ ciepłej wody każdorazowo w przypadku zmiany cen przez dostawców ciepła i wody na podstawie poniesionych kosztów w okresie poprzednim, dzieląc je przez zużytą w tym okresie sumaryczną ilość wody wg wskazań liczników indywidualnych lokatorów.
5. Odczyt wodomierzy zamontowanych w mieszkaniu dokonywany jest przez pracownika Spółdzielni w obecności użytkownika lokalu. Dla wodomierzy zamontowanych na klatce schodowej oraz wyposażonych w moduł odczytu radiowego obecność użytkownika lokalu nie jest wymagana.
6. Ostateczne rozliczenie z użytkownikami za wodę i faktycznie zużycie ciepła w celu podgrzania wody (opłata zmienna wg pkt.1.b) w minionym okresie rozliczeniowym następować będzie w terminie do czterech miesięcy po zakończeniu roku.
7. W przypadku gdy suma opłat zaliczkowych w okresie rozliczeniowym przewyższa koszty poniesione dla ogrzania wody dla poszczególnych grup odbiorców w tym okresie, nadwyżka ta zaliczana jest na poczet przyszłych opłat za mieszkanie. Na indywidualny wniosek użytkownika nadpłata ta może być wypłacona użytkownikowi, o ile terminowo i systematycznie uiszczał należności za mieszkanie. Decyzje w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
8. W przypadku gdy suma opłat zaliczkowych w okresie rozliczeniowym jest mniejsza od poniesionych kosztów na ogrzanie wody dla poszczególnych grup odbiorców w tym okresie to użytkownik obowiązany jest dopłacić brakującą kwotę. Brakująca kwota może być na prośbę użytkownika rozłożona na raty. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

C POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Zarządca zastrzega sobie prawo do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu:
 - a) kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji;
 - b) zainstalowania i wymiany (ewentualnie montażu uzupełniającego) podzielników kosztów, wodomierzy,
 - c) wykonanie odczytu wzrokowego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu;
 - d) sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy w lokalu
 - e) zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego, zabrudzenia i od innych czynników wypaczających wyniki odczytów,
 - f) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy - zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez Zarządcę,
 - g) ujawnienia nielegalnego poboru wody.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych (w szczególności ze strony zwierząt domowych).
4. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zarządcę o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy podzielnika kosztów ogrzewania, wodomierza (np. brak wskazania), zaworu termostatycznego, plomby pod rygorem ponoszenia całkowitej odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę.
5. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 4, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Zarządca usuwa nieodpłatnie.
6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika, wodomierza koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta na urządzenie.
7. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Zarządca powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
8. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań wodomierza, podzielnika kosztów ogrzewania, Spółdzielnia dokona jego wymiany, a zdemontowane urządzenie poddane zostanie ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia urządzenia użytkownik zgłasza na piśmie. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia lokatora z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła lub ciepłej wody.
9. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. bez zgody Zarządcy, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna ze stwierdzeniem nielegalnego poboru energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
 - a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana;
 - b) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania;
 - c) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu;
 - d) zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience;
 - e) spuszczenie wody z instalacji c.o.;
 - f) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
 - g) demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania; przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plomby montażowej;
 - h) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania;
 - i) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania;
10. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

Regulamin Rozliczania Ciepła dla Celów Centralnego Ogrzewania i Podgrzania Ciepłej Wody w Spółdzielni Mieszkaniowej został zatwierdzony dnia 28.12.2023 uchwałą Rady Nadzorczej nr 30/2023 i zastępuje zapisy dotychczasowego regulaminu zatwierdzonego uchwałą nr 14/2010 z dnia 29.12.2010 r. i wszystkie zmiany do tego regulaminu.

Na oryginale podpisy Przewodniczącego i Sekretarza Rady Nadzorczej

¹Zmiana na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Dębicy nr 19/2024 z dnia 30.10.2024.